

## 入札時に提出する陳述書について

### (お知らせ)

入札時には、入札書、住民票等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所執行官室（078-341-2130）までお問い合わせください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月24日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土 井 結 貴

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月22日 午前10時00分 神戸地方裁判所売却場(1階)
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 5月13日 午後 2時00分 神戸地方裁判所第3民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	11,240,000 8,992,000		2,250,000	90,778	20,418
備考					



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

建物の名称 ファミール須磨鷹取ステーションサイド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目4番2の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.45平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目4番2

地 目 宅地

地 積 2751.03平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1002936分の6320

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



## 物件明細書

令和 6年10月18日

神戸地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 土井結貴

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】 (敷地)

地役権

原因 平成7年3月8日設定

目的 既設排水路の保守管理のため無償にて承役地に立ち入り、又は通行若しくは使用することができるものとする。

排水路構造物の上面から2メートル以内は点検通路敷として確保すると共に、排水路に支障となる一切の行為を行ってはならないものとする。

範囲 西側20・47平方メートル

要役地 神戸市須磨区大池町五丁目4番1

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみが簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



\*T\*

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区大池町五丁目4番地2  
建物の名称 ファミール須磨鷹取ステーションサイド

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目4番2の302  
建物の名称 302  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 60.45平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目4番2  
地 目 宅地  
地 積 2751.03平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1002936分の6320

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1



令和6年(ケ)第79号  
令和6年8月28日受理  
令和6年10月7日提出

# 現況調査報告書

神戸地方裁判所  
執行官 黒木 浩二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区大池町五丁目4番地2  
建物の名称 ファミール須磨鷹取ステーションサイド

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目4番2の302  
建物の名称 302  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 3階部分 60.45平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目4番2  
地 目 宅地  
地 積 2751.03平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 1002936分の6320

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分4分の1  
共有者 C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	神戸市須磨区大池町五丁目1番12 ファミリー須磨鷹取ステーションサイド302号室	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 ( <input checked="" type="checkbox"/> A、 <input checked="" type="checkbox"/> B、 <input checked="" type="checkbox"/> C (共有者ら) ) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 6,500円 修繕積立金 8,500円 駐輪場使用料 100円	令和6年8月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年8月分 合計15,200円
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	駐輪場は2台使用 (1台月額100円)	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年 ( ) 第 号 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### ■ 本件物件の状況等

**A**、**B**、**C** 立会いのうえで立入調査を行ったところ、室内等の状況は添付の写真に示すとおりであった。

- 1 室内はひどく汚れていて、外は晴天であったにも関わらず湿気がひどかった。
- 2 室内の保守状況は悪く、ホールから居間兼食堂に入る扉の表面の化粧板が剥がれたり、壁紙に何箇所もカビが発生していた。
- 3 台所は、目視した限りでは、使用できる状態には見えなかった。
- 4 洗面所は、洗面台の洗面器にヒビが入り、洗面器からの排水管は破損していて、水漏れの為に洗面台の床が抜けてポロポロになっていた。
- 5 居間兼食堂で複数のカナリアが複数の鳥かごに入れられて飼われていた。掃除が行き届いておらず、鳥かご周辺はひどく汚れていて、フローリングの表面がかなり傷んでいた。
- 6 本件建物の東隣に集会室があった。
- 7 本件マンションは、JR鷹取駅に隣接しており、エントランスから同駅の入口までは50メートル程度である。
- 8 マンションの敷地（西端付近）に地役権が設定されている。地役権の内容は下記のとおり。

### 記

原因 平成7年3月8日設定

目的 既設排水路の保守管理のため無償にて承役地に立ち入り、又は通行若しくは使用することができるものとする。  
排水路構造物の上面から2メートル以内は点検通路敷として確保すると共に、排水路に支障となる一切の行為を行ってはならないものとする。

範囲 西側20・47平方メートル

要役地 神戸市須磨区大池町五丁目4番1

### ■ 管理会社からの回答要旨

- 1 総戸数142戸で構成されている。
- 2 駐車場108台。抽選。
- 3 エレベーターあり。
- 4 毎月の支払項目・金額は2枚目に記載のとおり。
- 5 近い将来の大規模修繕の予定はない。
- 6 修繕積立金は令和6年7月31日現在で1億6,815万2,775円である。

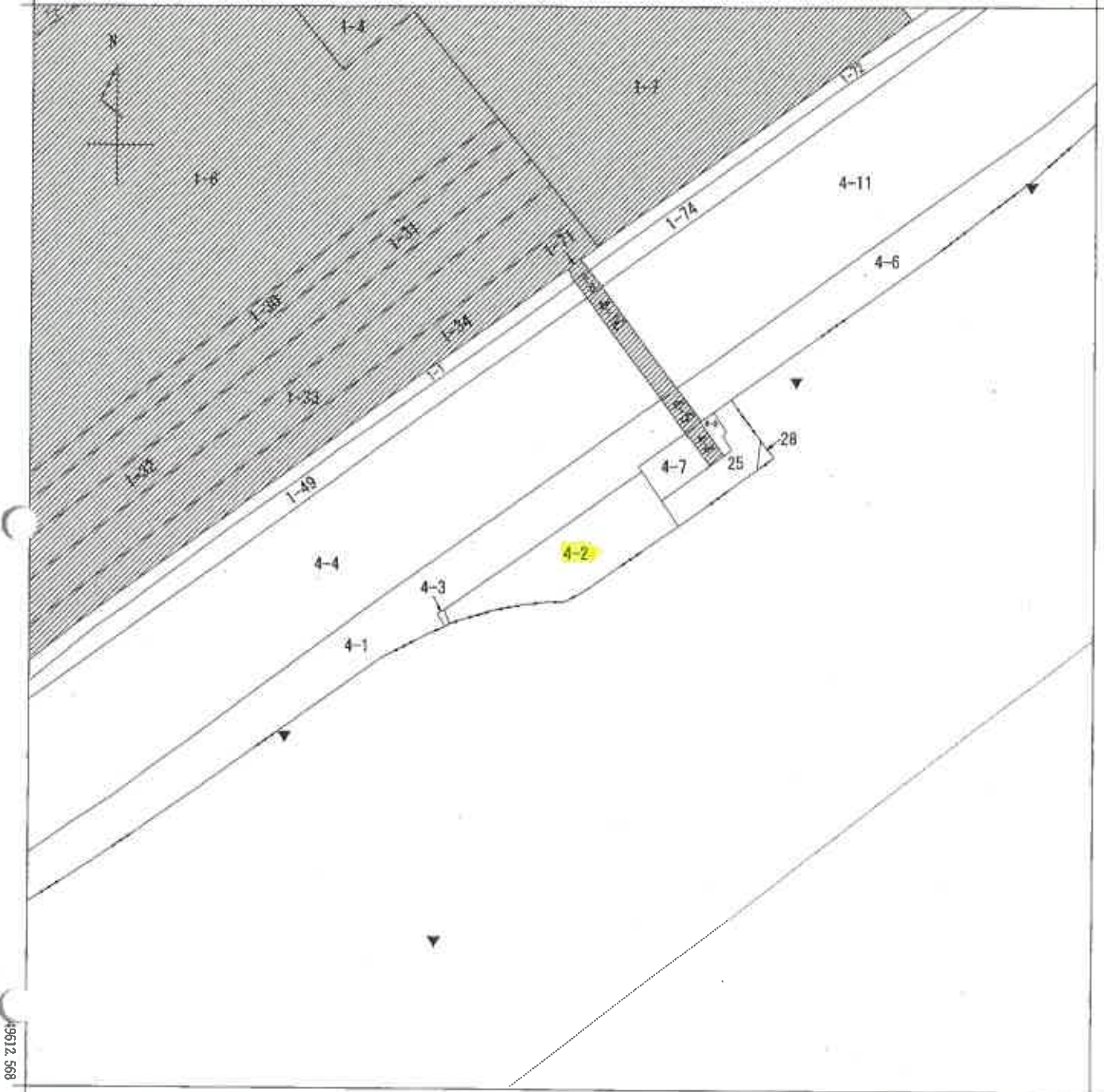
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者(共有者))	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件は、私たち ( A 、 B 、 C ) が住居として使用しています。</li><li>2 犬や猫は飼っていませんが、小鳥を飼っています。</li><li>3 ガスを止めているのでキッチンは使用していません。</li><li>4 ガスを止めているので風呂は使用していません。浴槽は壊れていないはずなので使おうと思えば使えると思います。</li><li>5 リフォームはしていません。</li><li>6 本件物件内で事件や事故はありません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月29日(木)	執行官室	管理会社に照会書FAX送信
6年9月3日(火) 12:00-12:25	神戸地方法務局 須磨出張所	公図等図面及び登記事項証明書交付申請
6年9月3日(火) 12:50-13:10	物件所在地	目的物件確認、 <b>■</b> A <b>■</b> 、 <b>■</b> B <b>■</b> から事情聴取、同人らに立入調査期日通知書手交
6年9月18日(水) 11:45-12:20	物件所在地	立入調査、 <b>■</b> A <b>■</b> 、 <b>■</b> B <b>■</b> 、 <b>■</b> C <b>■</b> 立会、同人らから事情聴取、写真撮影、道路部分調査
6年9月24日(火) ①10:50-11:05 ②14:00-14:25	神戸地方法務局 須磨出張所	図面及び登記事項証明書交付申請
6年9月24日(火) 14:56-15:03	執行官室	管理会社担当者から事情聴取(電話聴取・発信)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年9月18日 相手方は、不在で施錠されていることが予想されたので、立会人と解錠技術者を帯同したが、相手方が在宅した。</p> <p>■ 令和6年9月18日 評価人帯同</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+73198.545 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

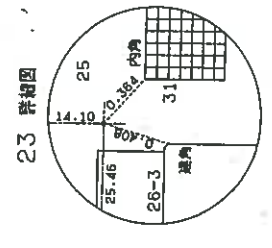
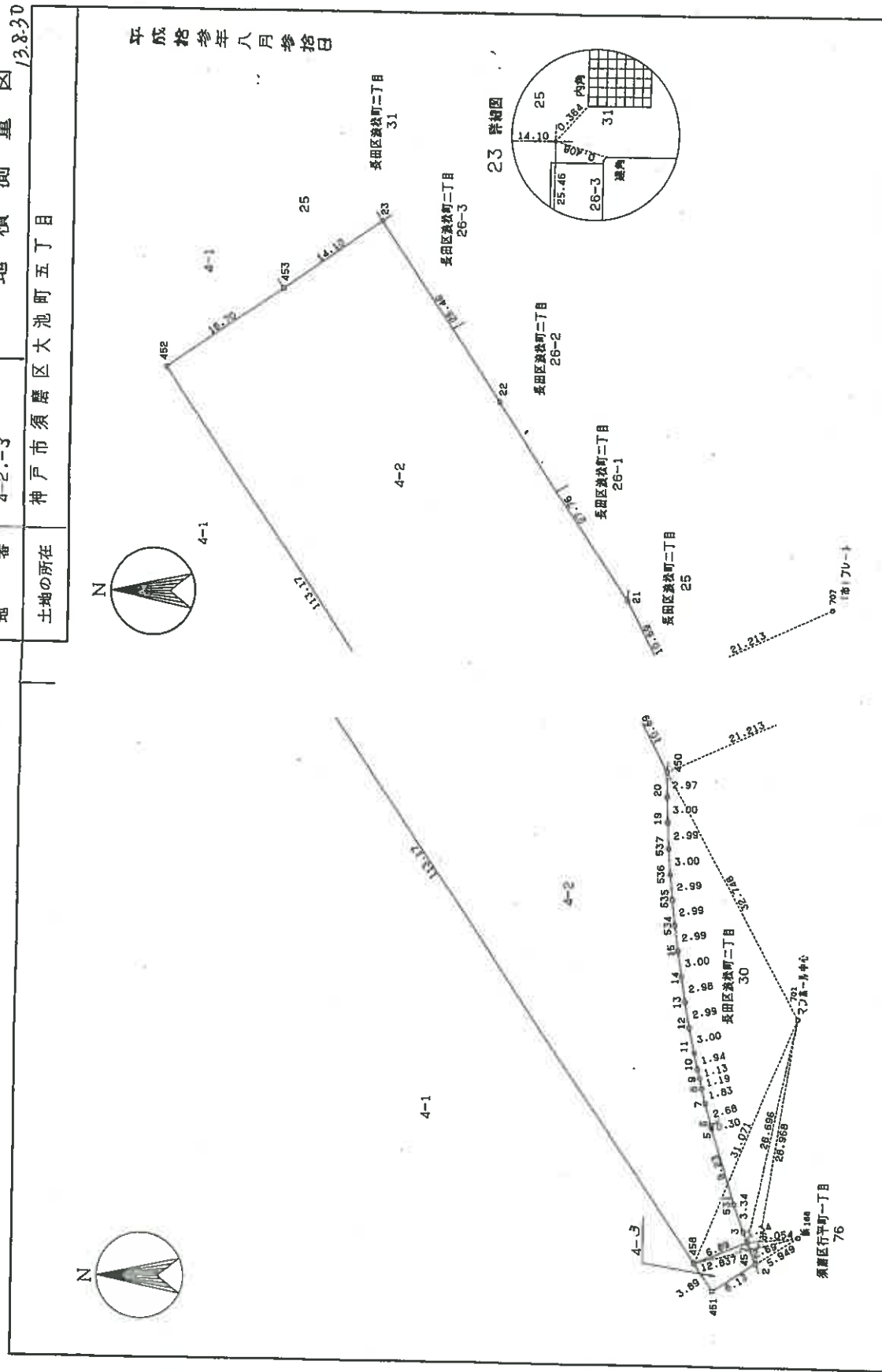
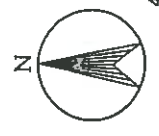
本図面はA3版をA4版  
 に縮小したものである

地番区域見出  
 大池町  
 5丁目

請求部	所在	神戸市須磨区大池町五丁目			地番	4番2			
出力縮尺	1/2000	精度区分		座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)		補記事項			

登記年月日：平成13年8月30日

前 4-2 後・新 1/2  
 地番 4-2-1-3 地積測量図 13.8.30  
 土地の所在 神戸市須磨区大池町五丁目



平成拾参年八月拾拾日

本図面はA3版をA4版  
 に縮小したものである

製作者 [Redacted]  
 申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/500

111053

42  
13-8-30  
地積測量図

地番 4-2.-3  
土地の所在 神戸市須磨区大池町五丁目

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	面積
4-3	2	(金庫)	1002.278	998.143		
	457	( )	1003.275	1000.643	2.69	2-457
	458	( )	1009.680	998.089	6.89	457-458
	451	(コンクリート)	1007.473	994.877	3.89	458-451
	2	(金庫)	1002.278	998.143	6.13	451-2
			積面積	42.453240		
4-2	458	( )	1009.680	998.089		21.22
	457	( )	1003.275	1000.643	6.89	458-457
	3	(金庫)	1003.773	1001.893	1.34	457-3
	531	( )	1004.938	1005.031	3.34	3-531
	5	(金庫)	1007.783	1013.819	9.23	531-5
	6	(金庫)	1007.865	1014.109	0.30	5-6
	7	(金庫)	1008.569	1016.701	2.68	6-7
	8	(金庫)	1009.007	1018.481	1.83	7-8
	9	(金庫)	1009.271	1019.645	1.19	8-9
	10	(金庫)	1009.554	1020.745	1.13	9-10
	11	(金庫)	1009.984	1022.642	1.84	10-11
	12	(金庫)	1010.620	1025.575	3.00	11-12
	13	(金庫)	1011.168	1028.518	2.99	12-13
	14	(金庫)	1011.660	1031.464	2.98	13-14
	15	(金庫)	1012.113	1034.435	3.00	14-15
	534	( )	1012.525	1037.403	2.99	15-534
	535	( )	1012.684	1040.374	2.99	534-535
	536	( )	1013.171	1043.350	2.99	535-536
	537	( )	1013.382	1046.349	3.00	536-537
	19	(金庫)	1013.538	1049.338	2.99	537-19
	20	(金庫)	1013.642	1052.337	3.00	19-20
	450	( )	1013.668	1055.308	2.97	20-450
	21	(コンクリート)	1018.755	1064.719	10.69	450-21
22	(金庫)	1034.226	1087.770	27.76	21-22	
23	(金庫)	1048.439	1108.900	25.46	22-23	
453	(金庫)	1060.008	1100.832	14.10	23-453	
452	(金庫)	1073.770	1091.371	16.70	453-452	
456	( )	1009.680	998.089	113.17	452-456	
		積面積	5502.069431			
		面積	2751.0347156		2751.03	

\*公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

座標リスト			備考
NO	X	Y	
168	997.261	1001.339	鉄
701	997.657	1026.741	マンホール中心
707	994.288	1063.932	(市)プレート

作製者

申請人

縮尺 1/

111054

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

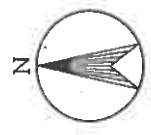
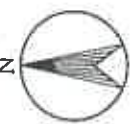


第23号 13.8.30

# 地役権図面

承役地番  
4-2

承役地所在  
神戸市須磨区大池町五丁目

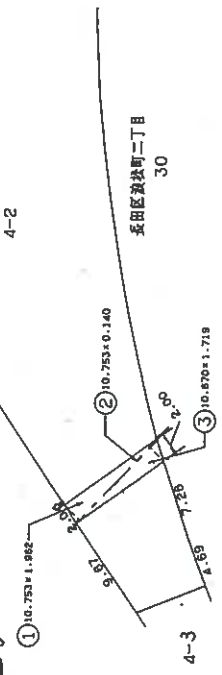
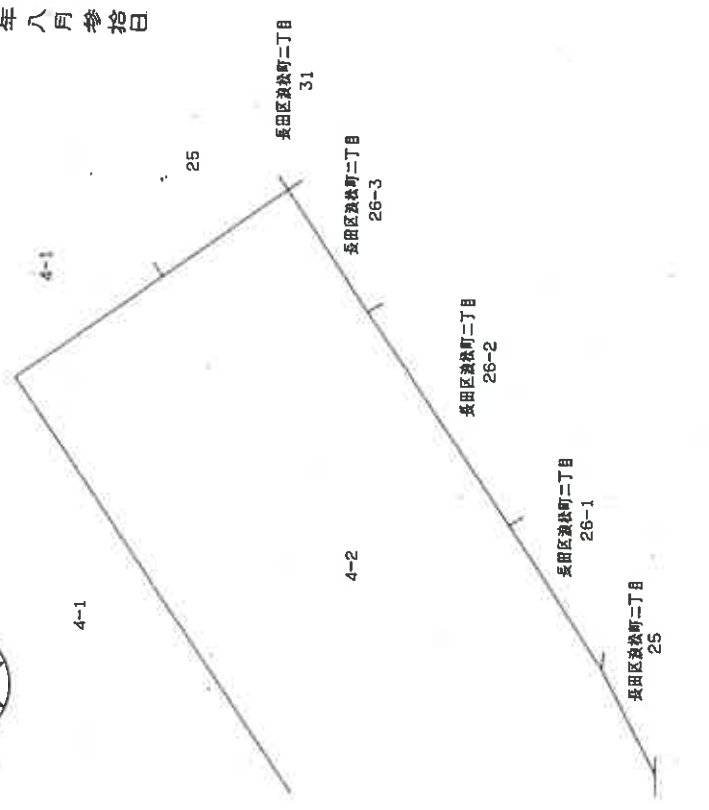


平成拾参年八月拾日

### 三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積	面積	地積
4-2	1	10.753 X	1.962	=	21.097386	
	2	10.753 X	0.140	=	1.505420	
	3	10.670 X	1.719	=	18.341730	
		合計			40.944536	
		面積			20.4722680	20.47

地役権図面第八〇参八号  
 平成拾参年八月九日  
 受付



76 須磨区行平町一丁目

縮尺 1/500

地役権番  
900324

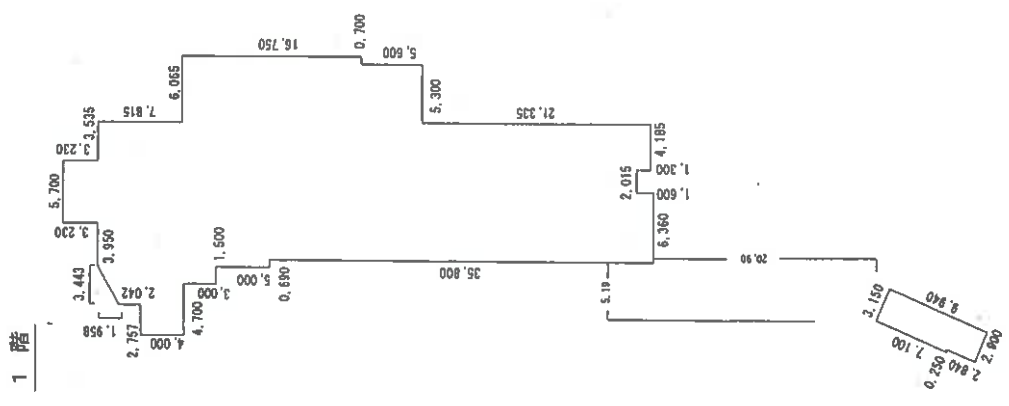
申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成14年10月31日

各階平面図

4-2-101 ~ 4-2-104



縮尺 1/500m

申請人

(1/4)

請求番号：17-3

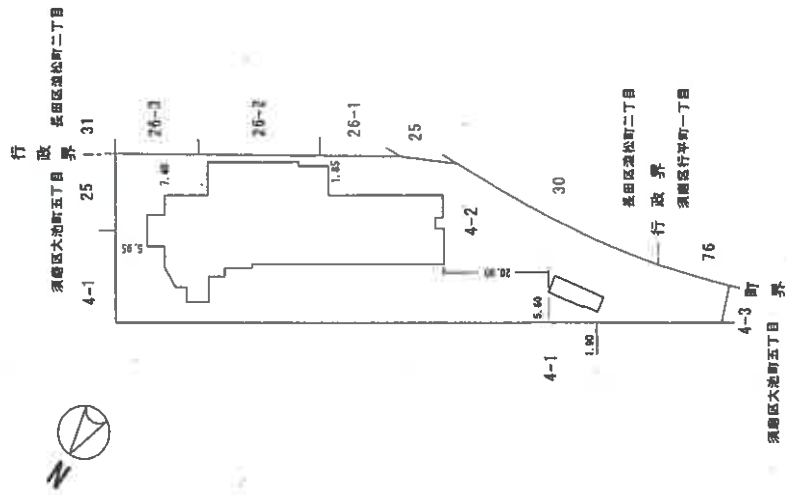
建物図面

14.10.31

神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

家屋番号  
建物の所在

一棟の建物



縮尺 1/1000m

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

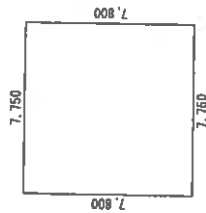
登記年月日：平成14年10月31日

各階平面図

家屋番号  
大池町五丁目4番2の302

建物の所在  
神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

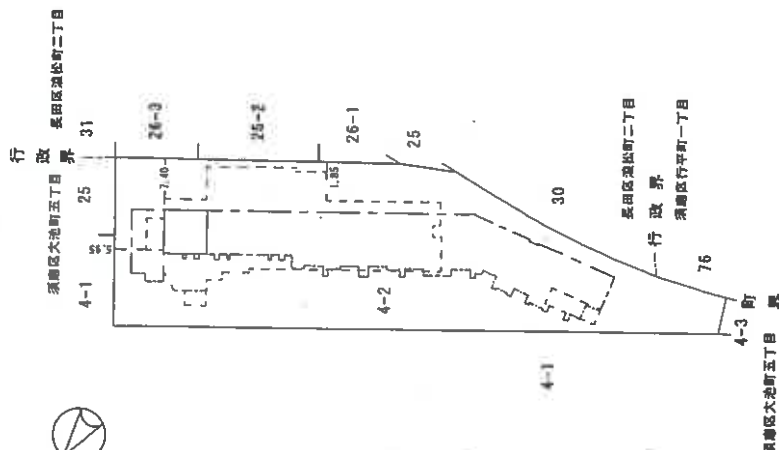
専有部分の建物  
建物の存する部分3階



求積

$$7.750 \times 7.800 = 60.450000$$

床面積 60.45 m<sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺  
1 / 250 m

縮尺  
1 / 1000m

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

各階平面図

4-2-30/ ~ 4-2-31

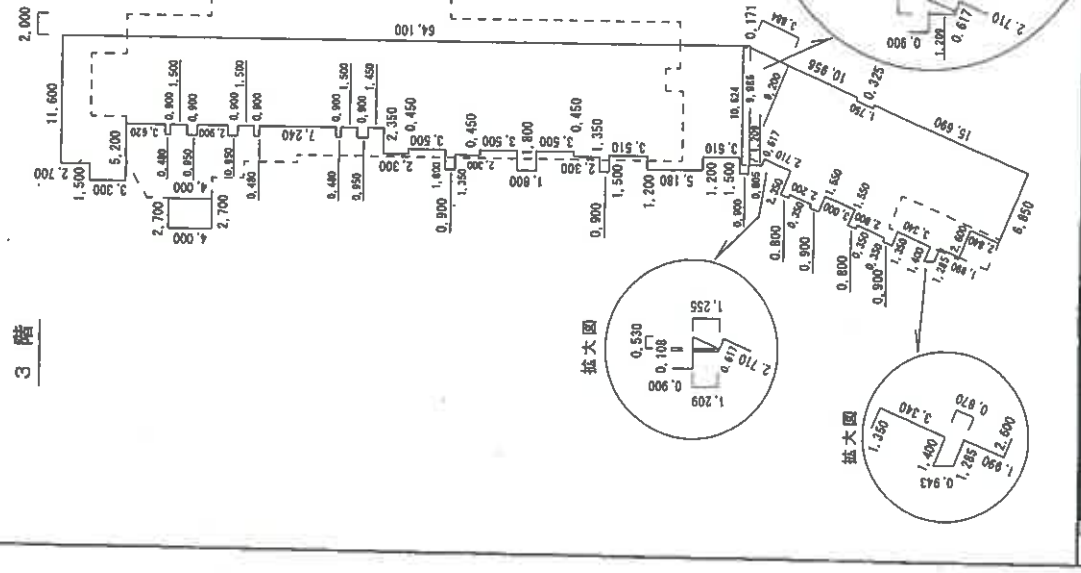
建物図面

1-10-31

家屋番号  
4-2-30/

建物の所在  
神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

一棟の建物



3階

2階

求積

13,600 × 0.933	=	12,688,800		
17,100 × 4.134	=	70,591,400		
2,700 × 4,000	=	10,800,000		
15,100 × 2,933	=	44,288,300		
(13,600 + 11,990)	×	1,610 ÷ 2	=	20,599,950
11,990 × 45,490	=	545,425,100		
(18,284 + 21,515)	×	1,510 ÷ 2	=	30,048,245
(21,515 + 28,315)	×	11,540 ÷ 2	=	275,979,100
11,205 × 2,780	=	31,149,900		
8,760 × 0.505	=	4,423,800		
		計	1046,094,595	
		床面積	1046.09 m <sup>2</sup>	

作製者

縮尺 1/500 m

申請人

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

登記年月日：平成14年10月31日

各階平面図

家屋番号

4-2-30 / ~4-2-3/2

建物図面

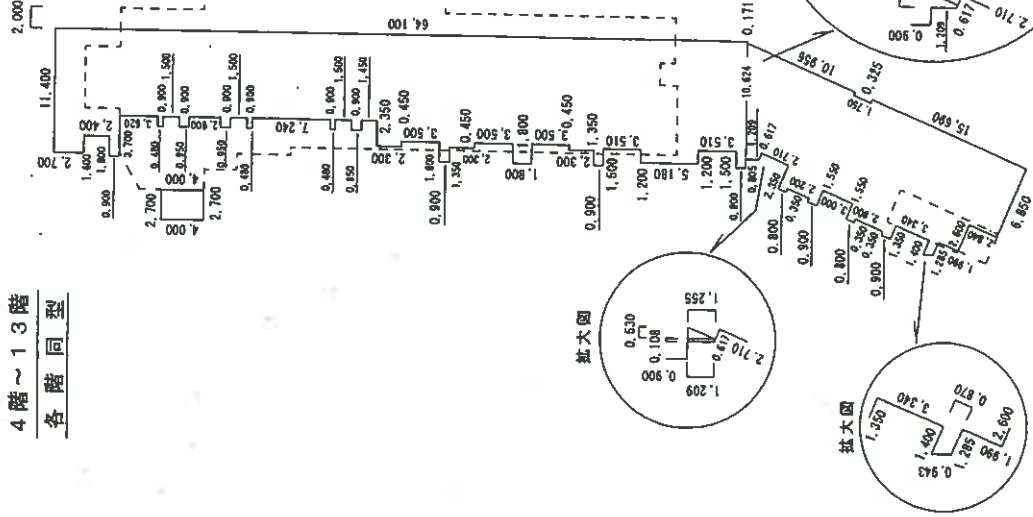
141031

建物の所在

神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

4階～13階  
各階同型

一棟の建物



3階  
求積

11.600 x 6.000	=	69.600000
1.500 x 3.300	=	4.950000
7.900 x 58.100	=	458.990000
0.900 x 0.480 x 3	=	1.296000
0.900 x 0.950 x 3	=	2.565000
1.900 x 34.100	=	64.790000
0.450 x 2.300	=	1.035000
1.350 x 0.900 x 2	=	2.430000
0.450 x 3.200 x 2	=	2.880000
1.800 x 1.800	=	3.240000
0.300 x 3.150 x 2	=	1.890000
1.500 x 5.180	=	7.770000
1.800 x 0.900	=	1.620000
(1.209 + 1.255)	=	
x 0.108 ÷ 2	=	0.133056
1.255 x 0.530 ÷ 2	=	0.332575
9.200 x 3.884 ÷ 2	=	17.866400
8.375 x 21.672	=	181.503000
0.500 x 1.362	=	0.681000
0.350 x 0.900 x 2	=	0.630000
2.000 x 3.900	=	7.800000
0.800 x 3.000	=	2.400000
0.350 x 0.800 x 2	=	0.560000
2.000 x 4.500	=	9.000000
1.000 x 3.340	=	3.340000
(2.035 + 2.400)	=	
x 0.870 ÷ 2	=	1.929225
0.750 x 1.990	=	1.492500
0.325 x 7.072	=	2.298400
0.325 x 15.690	=	5.099250
6.525 x 2.840	=	18.531000
2.700 x 4.000	=	10.800000
計		887.452406
床面積		887.45 m <sup>2</sup>

作製者

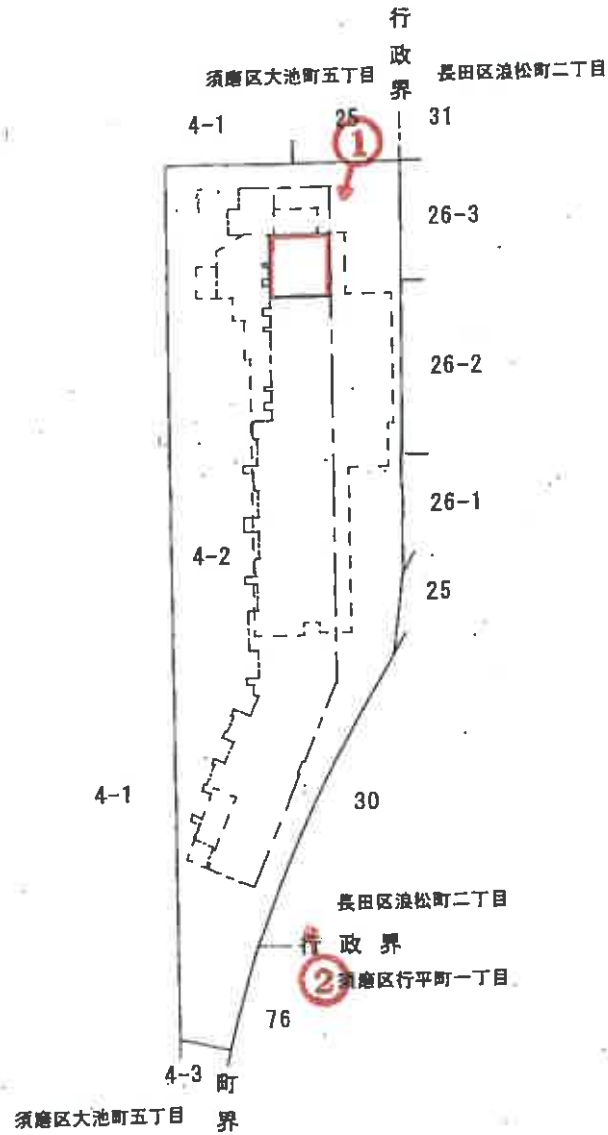
縮尺 1/500 m

申請人

縮尺 1/

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

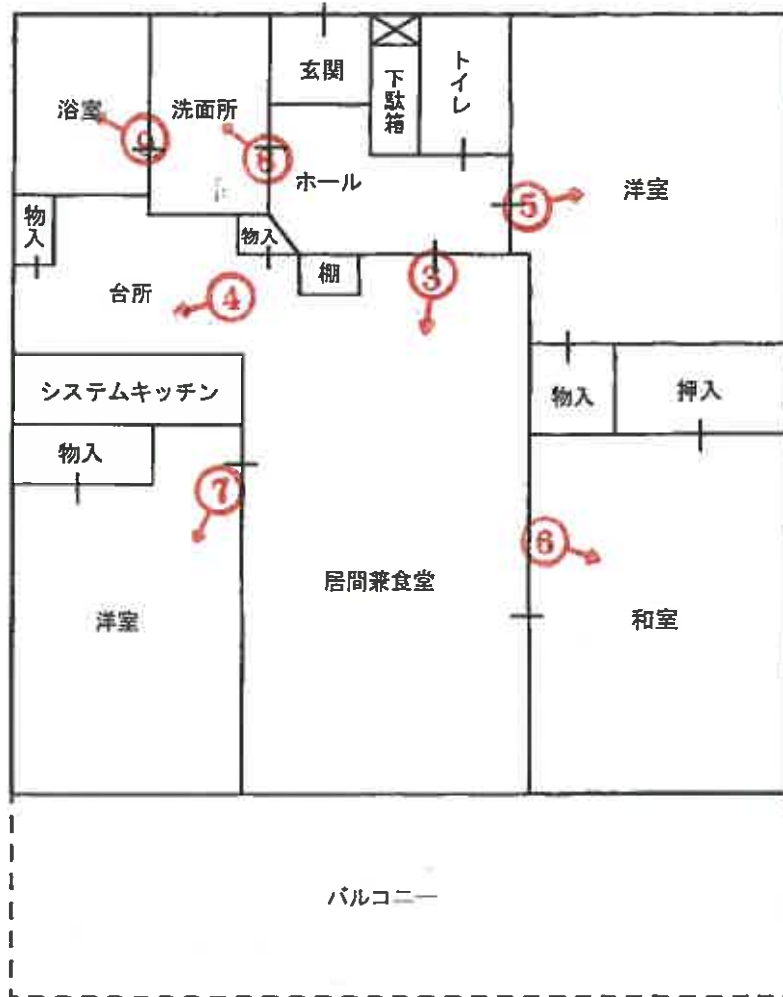
# 土地建物位置関係図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

(14 枚目)

# 建物間取図



(→○は写真番号および撮影位置・方向)





①

本件区分所有建物を  
含む一棟の建物



②





③



④

(17 枚目)



⑤



⑥



⑦



⑧

(19 枚目)



⑨

( 20 枚目 )

令和 6 年 (ケ) 第 79 号  
令和 6 年 9 月 18 日 現地調査  
令和 6 年 10 月 3 日 評 価

神戸地方裁判所  
第三民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松崎 庄二

## 第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金11,240,000円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>物件目録記載のとおり</p>	<p>(専有部分)</p> <p>建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。</p>
特 記 事 項			
特にない			



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR線 鷹取駅の南西方 約40m (道路距離) (附属資料位置図参照)	
付近の状況	駅前に店舗、マンション等が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 400 % 防火地域 第7種高度地区、宅地造成等工事規制区域 眺望景観形成地域
面地条件	規模 2,751.03 m <sup>2</sup> の やや不整形地	
接面道路の状況	南側 約14m市道	
土地の利用状況等	対象専有部分を含む一棟建物の敷地として利用	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり  (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側は駅前広場に接面している。</li> <li>・西側に既設排水路の保守管理のため無償にて承役地に立ち入り、又は通行若しくは使用することができるものとする等を目的とする地役権が設定されている。地役権設定の範囲は西側20.47m<sup>2</sup>である。</li> </ul>	



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ファミリー須磨鷹取ステーションサイド	
建物の用途	共同住宅 (総戸数142戸)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	平成14年10月23日 新築
	経過年数	22年程度
	経済的残存耐用年数	25年程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造14階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り等	
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	抽選(総台数108台)
	集会所	あり
	その他	オートロックあり
品等	普通	
管理の形態等	管理組合	あり ファミール須磨鷹取ステーションサイド管理組合
	管理方式	委託
	管理会社	(株)合人社計画研究所
	管理形態	管理人 日勤
管理の状況	普通	
積立金	令和6年7月31日現在、 168,152,775円	
特記事項	<p>・石綿使用等の有無</p> <p>対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

## (2) 専有部分の概況

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (302号室) 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	60.45㎡ (登記記載面積)
間 取 り	3LDK バルコニー 南東向き
仕 様	天井：クロス等 床：タタミ・フローリング等 内壁：クロス壁等 設備：特になし その他：特になし
保守管理の 状 態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 月 額 6,500円 修繕積立金 月 額 8,500円 駐輪場使用料 月 額 100円 (2台使用しており月額200円) 滞 納 額 あり (令和6年8月31日現在 15,200円)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に湿気が酷く、天井、壁クロス及びドア等にかび、汚れ、破れ等が見られる。また、フローリング等の汚れも酷い。</li> <li>・キッチン、洗面所等の汚れ、傷みが酷い。</li> <li>・室内で鳥を数羽飼っている。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
250,000	60.45	1.29	0.44	8,580,000

イ 専有面積：登記記載面積

ウ 共用修正：共用部分の床面積修正

エ 現価率

経過年数 22年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 47年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.20) \approx 0.44$$

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
233,000	0.90	2,751.03	0.90	6320/1002936	1.00	3,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（神戸須磨-4）

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$151,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/66 \approx 233,000$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：不要 (1.00)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/96 \times 100/95 \times 100/80 \times 100/90 \approx 100/66$$

イ 個別格差：規模、形状等 (0.90)

ウ 地積：合計登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性の考慮

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
8,580,000	3,270,000	0.83	9,840,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・改装費の程度から  
0.83 と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和3年 10月 317,000 円/㎡

B 令和4年 12月 441,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	317,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	303,000
B	441,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	313,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
308,000	0.83	60.45	15,450,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

### 3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

#### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (6.5%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
147 千円  (1.7%)	753 千円	7.5%	10,040 千円 ≒ 10,040 千円	0.82784	8,312 千円  (98.3%)	8,459 千円 ≒ 8,460 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

#### 《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	
ア 総収益	支払賃料	1,140	1,140	1,123	1,123
	共益費収入	114	114	112	112
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,254	1,254	1,235	1,235
	空室損失	△ 125	△ 125	△ 124	△ 124
	貸倒損失	△ 38	△ 38	△ 37	△ 37
	有効総収益	1,091	1,091	1,074	1,074
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	88	88	88	88
	長期計画修繕費	2,113	113	113	113
	公租公課	111	111	111	111
	損害保険料	9	9	9	9
	その他費用	0	0	0	0
	総費用合計	2,321	321	321	321
ウ 経費率 (%)	212.74	29.42	29.89	29.89	
エ 有効純収益 アーイ	△ 1,230	770	753	753	
オ 複利現価率 (割引率6.5%)	0.93896	0.88165	0.82784		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	△ 1,155	679	623		

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。  
 本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	9,840,000	1.00	9,840,000
②比準価格	15,450,000	1.00	15,450,000
③収益価格			8,460,000
④調整後の価格	14,190,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
14,190,000	1.00	0.80	0.99	11,240,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価(管理費等)

売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 (神戸須磨-4)  
所 在 : 神戸市須磨区鷹取町3丁目41番  
「鷹取町3-2-10」  
価 格 : 151,000円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR線「鷹取」駅より道路距離550m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 102m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側幅員6.5m市道に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 小規模住宅に作業場も見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)  
土地 : 306,717,836円 (×6,320/1,002,936)  
建物 : 6,162,100円

## 第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

建物の名称 ファミール須磨鷹取ステーションサイド

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大池町五丁目4番2の302

建物の名称 302

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 60.45平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 神戸市須磨区大池町五丁目4番2

地 目 宅地

地 積 2751.03平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1002936分の6320

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1





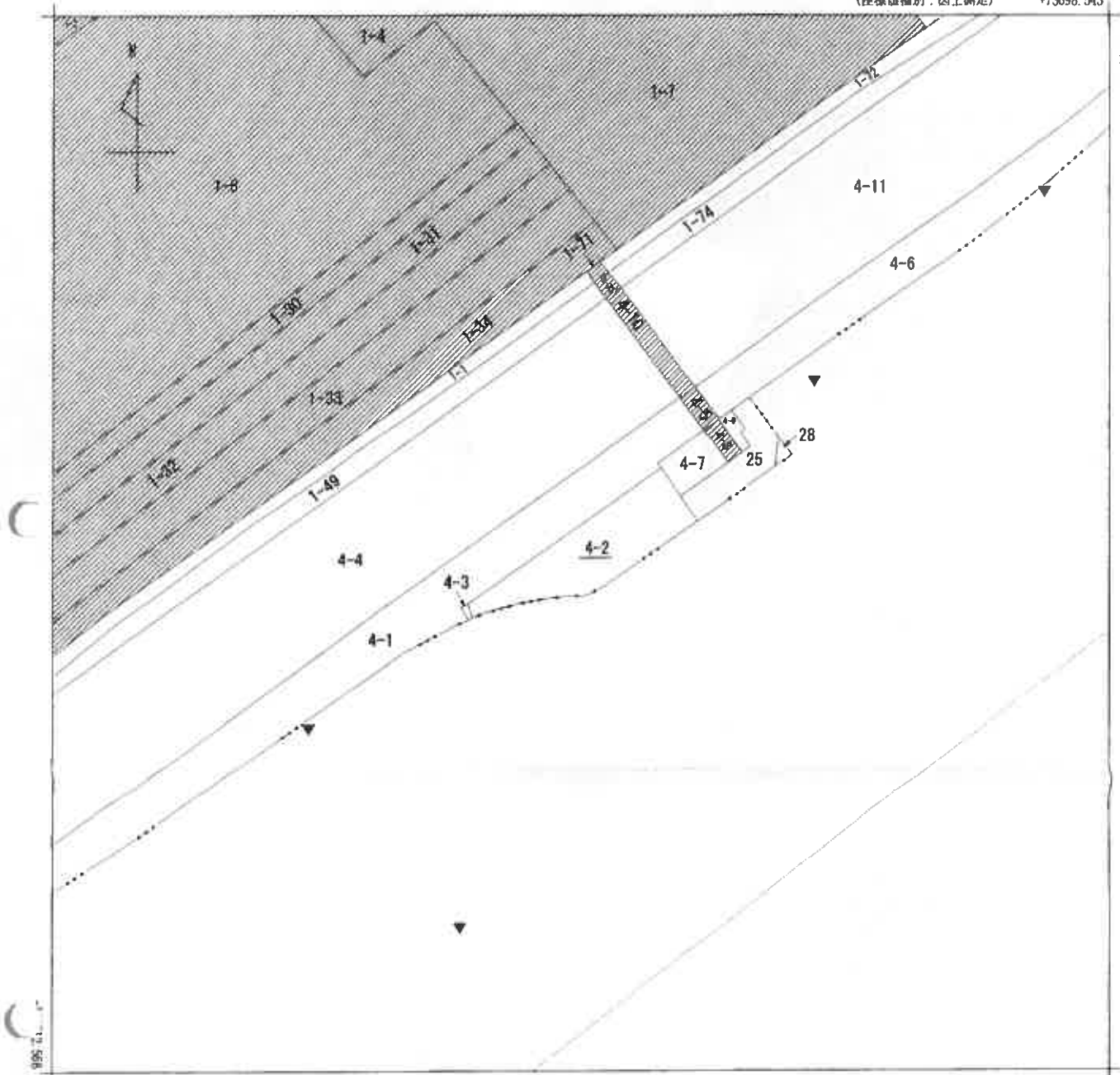


※ 国土地理院地図データを基に加筆、作成した。

(座標値補別：図上測定)

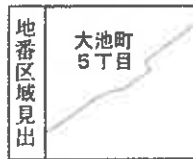
+73698.545

-149108.568



+73198.545 (座標値補別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	神戸市須磨区大池町五丁目			地番	4番2		
出力縮尺	1/2000	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局須磨出張所管轄)

令和6年6月21日

東京法務局中野出張所

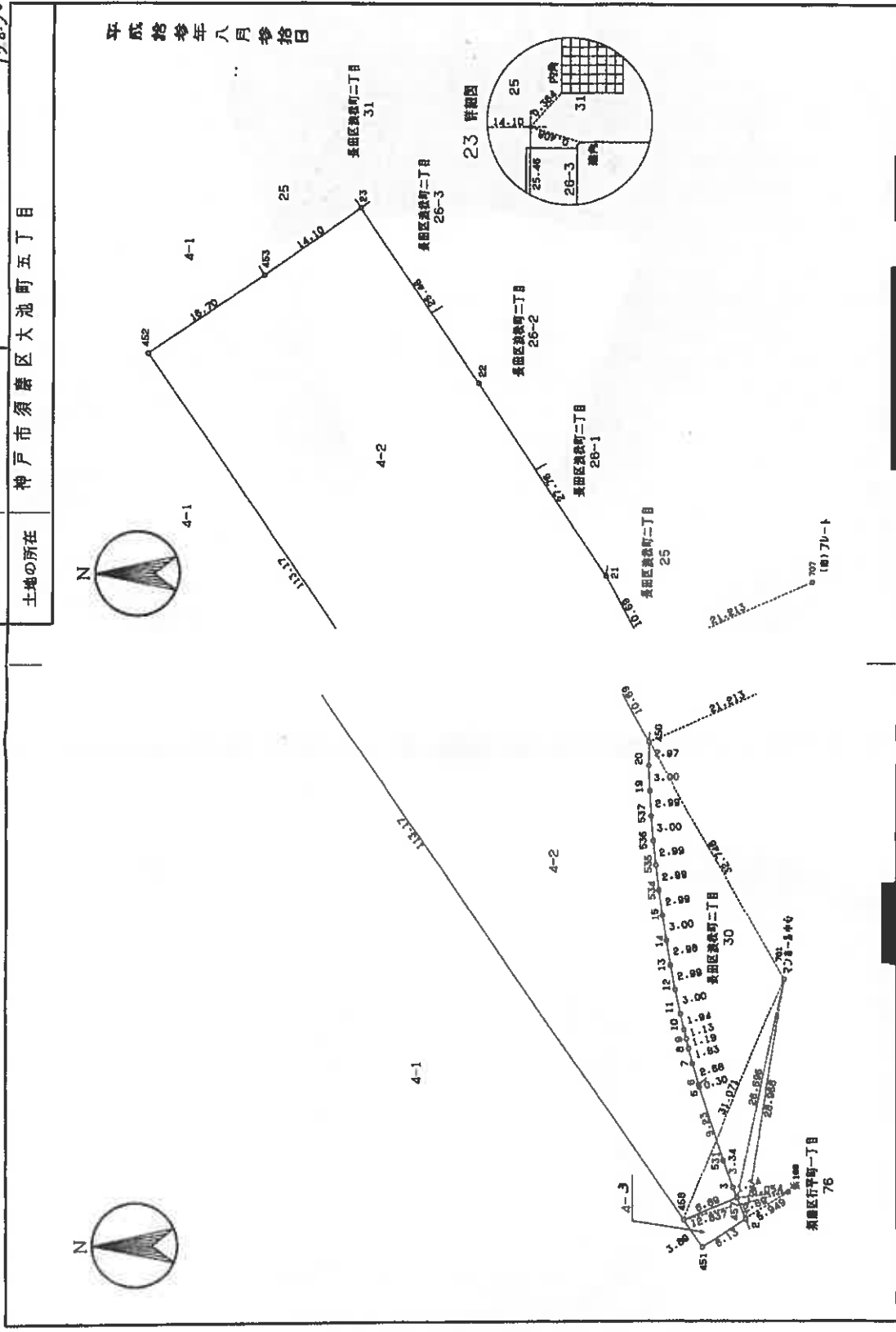
登記官

請求番号：4-1  
(1/1)

縮版図

# 前 4-2 後・新 地積測量図 1/2

地番 4-2-3  
土地の所在 神戸市須磨区大池町五丁目



縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

111053

第13年 5月31日付

作製者 [Redacted]

登記年月日：平成13年8月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(神戸地方支務局須磨出張所管轄)  
令和6年6月21日 東京法務局 中野出張所

縮版図

4-2-3 地積測量図 13830

地番 4-2-3

土地の所在 神戸市須磨区大池町五丁目

座標求積表

地番	NO	領有	X	Y	辺長	測線	
4-3	2	( 公団 )	1002.278	998.143			
	457	( 公団 )	1003.275	1000.643	2.69	2- 457	
	458	( 公団 )	1009.680	998.089	6.89	457- 458	
	451	( 公団 )	1007.473	994.877	3.89	458- 451	
	2	( 公団 )	1002.278	998.143	6.13	451- 2	
	併面積			42.453240	㎡	地積	21.22
	面積			21.2266200	㎡		
	4-2	456	( 公団 )	1009.680	998.089	6.89	458- 457
		457	( 公団 )	1003.275	1000.643	1.34	457- 3
		531	( 公団 )	1004.938	1005.031	3.34	3- 531
5		( 公団 )	1007.783	1013.819	9.23	531- 5	
6		( 公団 )	1007.865	1014.109	0.30	5- 6	
7		( 公団 )	1008.589	1016.701	2.68	6- 7	
8		( 公団 )	1009.007	1018.481	1.83	7- 8	
9		( 公団 )	1009.271	1019.645	1.19	8- 9	
10		( 公団 )	1009.554	1020.745	1.13	9- 10	
11		( 公団 )	1009.984	1022.642	1.84	10- 11	
12		( 公団 )	1010.620	1025.575	3.00	11- 12	
13		( 公団 )	1011.168	1028.518	2.99	12- 13	
14		( 公団 )	1011.660	1031.464	2.98	13- 14	
15		( 公団 )	1012.113	1034.435	3.00	14- 15	
534		( 公団 )	1012.525	1037.403	2.99	15- 534	
535		( 公団 )	1012.684	1040.374	2.99	534- 535	
536		( 公団 )	1013.171	1043.350	2.99	535- 536	
537		( 公団 )	1013.382	1046.349	3.00	536- 537	
19		( 公団 )	1013.538	1049.338	2.99	537- 19	
20		( 公団 )	1013.642	1052.337	3.00	19- 20	
450	( 公団 )	1013.668	1055.308	2.97	20- 450		
21	( 公団 )	1018.755	1064.719	10.69	450- 21		
22	( 公団 )	1034.226	1087.770	27.76	21- 22		
23	( 公団 )	1048.439	1108.900	25.46	22- 23		
453	( 公団 )	1060.008	1100.832	14.10	23- 453		
452	( 公団 )	1073.770	1091.371	16.70	453- 452		
458	( 公団 )	1009.680	998.089	113.17	452- 458		
併面積			5502.069431	㎡	地積	2751.03	
面積			2751.0347155	㎡			

\*公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

NO	座標リスト		備考
	X	Y	
168	997.261	1001.339	敷
701	997.657	1026.741	マンホール中心
707	994.288	1063.932	(印) アレーナ

申請人

111054

平成13年5月31日印

製作者

縮版図

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(神戸地方支務局須磨出張所管轄)

令和6年6月21日

須磨出張所 中野 出葉所

登記簿

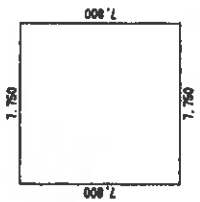
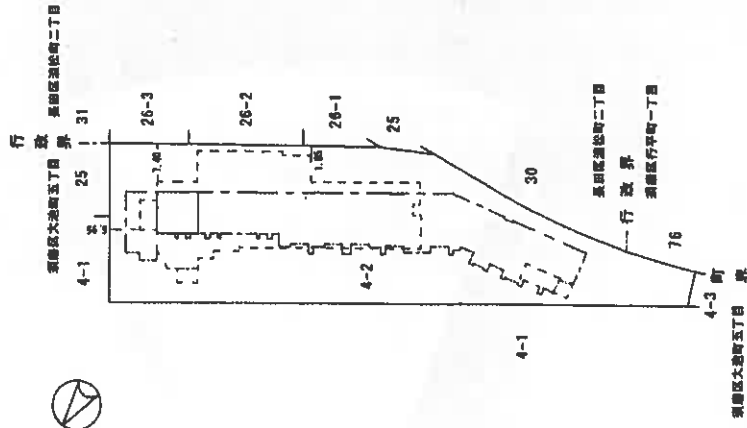
登記年月日：平成14年10月31日

### 各階平面図

家屋番号	大池町五丁目4番2の302
建物の所在	神戸市須磨区大池町五丁目4番地2

### 建物図面

専有部分の建物  
建物の存する部分3階



求積  
 $7,750 \times 7,800 = 60,450,000$   
 床面積 60.45 m<sup>2</sup>

平成十四年10月31日登記

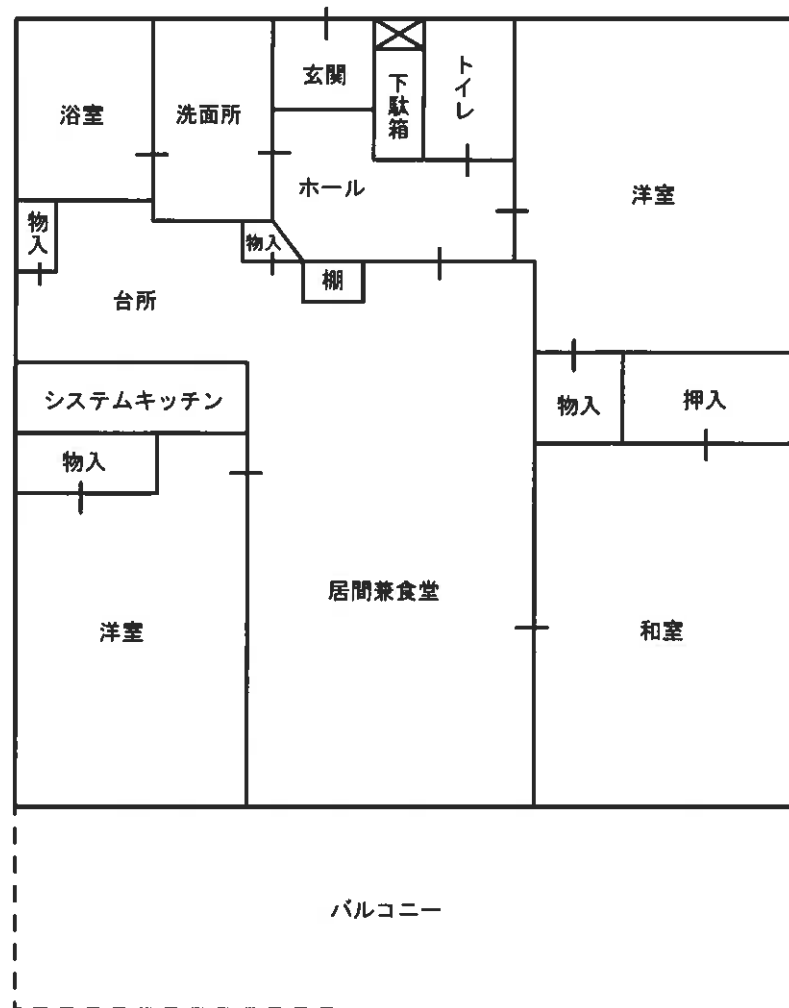
建物図面写

製作者	14-10-10(作製)	縮尺	1/250
申請人	510955	縮尺	1/1000

縮版図

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (神戸地方支庁局須磨出張所管理)  
 令和6年6月21日 須磨支庁局中野出張所 登記官

# 建物間取図





付 属 資 料

参 考 写 真



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を含む一棟の建物